BCM Development Sdn Bhd lwn The Titular Roman Catholic Bishop of Malacca-Johor

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — GUAMAN SIVIL NO MT(4) 22–100 TAHUN 2002
KAMARDIN HASHIM PK
9 OCTOBER 2009

Prosedur Sivil — Pelaksanaan — Penggantungan — Penggantungan pelaksanaan sementara menunggu rayuan ke Mahkamah Rayuan — Sama ada terdapat hal keadaan khas — Sama ada plaintif akan kehilangan 'agency lien' jika penggantungan tidak diberikan — Sama ada plaintif akan didedahkan kepada tindakan pecah amanah jika penggantungan tidak diberikan

Plaintif telah memohon supaya pelaksanaan penghakiman yang diberikan oleh mahkamah pada 10 Jun 2009 digantung sehingga rayuannya ke Mahkamah Rayuan diputuskan. Di bawah perintah bertarikh 10 Jun 2009 tersebut, satu injunksi telah diberikan kepada defendan yang memaksa plaintif menyerahkan semula suratan hak milik yang telah dipecah bahagi berkenaan hartanah yang berkaitan kepada defendan. Plaintif menyatakan bahawa mereka telah mengeluarkan belanja yang besar bagi tujuan pembayaran fi-fi permohonan, premium-premium tanah, konsultan, caruman simpanan serta bayaran bagi kos-kos lain yang diarahkan oleh pihak-pihak berkuasa. Oleh itu plaintif menyatakan bahawa mereka mempunyai satu 'agency lien' terhadap suratan hak milik tersebut sehingga pembayaran balik segala wang yang mereka telah belanjakan. Jika tiada penangguhan pelaksanaan, maka suratan hak milik itu akan dikembalikan kepada defendan dan ini akan menyebabkan plaintif kehilangan 'agency lien'. Penghakiman tersebut juga mengarahkan plaintif untuk menyerahkan akaun projek yang dibuka di bawah s 7A Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 kepada syarikat pengganti yang dilantik oleh defendan. Plaintif menyatakan bahawa akaun projek itu adalah akaun amanah dan wang yang dipegang di dalam akaun itu adalah untuk faedah 86 orang pembeli dalam projek tersebut. Menurut plaintif, jika penggantungan tidak diberikan, plaintif akan didedahkan kepada tindakan pecah amanah terhadap akaun amanah tersebut.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif dengan kos:

(1) Mahkamah mempunyai budi bicara untuk membenarkan penggantungan pelaksanaan jika terdapat suatu hal keadaan khas yang berkaitan dengan pelaksanaan penghakiman tersebut. Rayuan dengan sendirinya tidak bertindak sebagai penggantungan pelaksanaan dan bukanlah terjumlah kepada satu hal keadaan khas. Bagi persoalan sama

ada terdapat hal keadaan khas untuk penggantungan pelaksanaan penghakiman, mahkamah perlu melihat dan meneliti afidavit-afidavit yang telah difailkan (lihat perenggan 4 & 8).

(2) Merit rayuan yang dihujahkan oleh peguam plaintif adalah tidak berkaitan dan bukanlah merupakan satu hal keadaan khas untuk penggantungan pelaksanaan dalam kes ini. Walau bagaimanapun, berdasarkan fakta yang dideposkan dalam afidavit-afidavit, plaintif telah berjaya menunjukkan terdapat satu hal keadaan khas untuk membenarkan penggantungan pelaksanaan penghakiman tersebut (lihat perenggan 8 & 16).

[English summary

The plaintiff applied for the execution of judgment granted by the court on 10 June 2009 be stayed pending the disposal of his appeal to the Court of Appeal. Under the order dated 10 June 2009, an injunction had been granted to the defendant to compel the plaintiff to surrender all the instruments of title which had been subdivided pertaining to a property which is of concern to the defendant. The plaintiff stated that they spent large amount of money for the purposes of payment of application fees, land premiums, consultants, save deposits as well as the payment for other costs as directed by the authorities. Thus the plaintiff submitted that they had an agency lien upon the instruments of title until the repayment of all the moneys spent. If there was no stay of proceedings, then the instruments of title would be returned to the defendant and this would cause the plaintiff to lose the agency lien. The judgment also directed the plaintiff to deliver the project account opened under s 7A of the Housing Developers (Control and Licensing) Act 1966 to the replacement company appointed by the defendant. The plaintiff stated that the project account was a trust account and the money held in the account was of the benefit of the 86 purchasers under the project. According to the plaintiff, if the stay was not granted, the plaintiff would be exposed to an action under breach of trust of the trust account.

Held, allowing the plaintiff's application with costs:

(1) The court had the discretion to allow the stay of execution if there were special circumstances relating to the execution of the judgment. The appeal by itself did not act as a stay of execution and did not amount to special circumstances. For the question as to whether there was special circumstances for the stay of the execution of judgment, the court had to view and evaluate the affidavits that had been filed (see paras 4 & 8).

(2) The merits of the appeal as contended by the plaintiff's counsel were not relevant and were not special circumstances for a stay of execution in this case. However, based on the facts deposed in the affidavits, the

plaintiff had been successful to show the existence of special circumstances to allow the stay of execution of judgment (see paras 8 & 16).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai penggantungan, lihat 2(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 Reissue) perenggan 2748–2782.

Kes-kes yang dirujuk

Government of Malaysia v Datuk Haji Kadir Mohamad Mastan and another application [1993] 3 MLJ 514; [1993] 4 CLJ 98, MT (dirujuk)

Kosma Palm Oil Mill Sdn Bhd v Koperasi Serbausaha Makmur Bhd [2004] 1 MLJ 257; [2003] 4 CLJ 1, MP (dirujuk)

Low Nam Hui & Sons Sdn Bhd & Huang Yan Teo [2007] 7 MLJ 13; [2007] 6 AMR 649, MR (dirujuk)

Vijendran Ponniah v MBF Country Homes & Resorts Sdn Bhd & Anor [2002] 1 MLJ 535; [2003] 2 AMR 82, MT (dirujuk)

Walter a/l Pathrose Gomez & Ors v Sentul Raya Sdn Bhd [2005] 6 MLJ 555; [2005] 7 CLJ 385, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 s 7A

WJ Chen (WJ Chen & Co) bagi pihak plaintif.

Raja Aziz Addrusse (Yudistra Darma Dorai bersamanya) (Chooi & Co) bagi pihak defendan.

Kamardin Hashim PK:

[1] Ini adalah permohonan plaintif melalui saman dalam kamar bertarikh 19 Jun 2009 di lampiran 87 untuk satu perintah supaya pelaksanaan penghakiman yang diberikan oleh mahkamah ini pada 10 Jun 2009 digantung sehingga pendengaran dan penyelesaian muktamad rayuan plaintif di Mahkamah Rayuan terhadap keputusan bertarikh 10 Jun 2009 tersebut.

[2] Permohonan plaintif di sini disokong oleh afidavit sokongan yang diikrarkan oleh Datin Sidah bt Hj Puteh Akhir iaitu seorang pengarah dalam syarikat plaintif bertarikh 17 Jun 2009 dan 21 Julai 2009, di lampiran 86 dan 89. Defendan tidak memfailkan sebarang afidavit jawapan terhadap permohonan plaintif di sini.

[3] Plaintif telah memfailkan suatu notis rayuan ke Mahkamah Rayuan pada 11 Jun 2009 terhadap keputusan bertarikh 10 Jun 2009 tersebut. Plaintif menyatakan bahawa mereka mempunyai prospek kejayaan yang bagus dalam

rayuan tersebut dan seterusnya menyatakan bahwa sekiranya pelaksanaan penghakiman tidak ditangguhkan maka rayuan mereka akan menjadi sia-sia.

[4] Adalah undang-undang mantap bahawa mahkamah mempunyai budi bicara untuk membenarkan penggantungan pelaksanaan sekiranya terdapat suatu hal keadaan khas yang berkaitan dengan pelaksanaan penghakiman tersebut. Begitu juga bahawa rayuan dengan sendirinya tidak bertindak sebagai penggantungan pelaksanaan dan bukanlah terjumlah kepada satu hal keadaan khas. Apa yang membentuk satu hal keadaan khas telah dibincangkan dan diputuskan dalam banyak kes. Dalam kes ternama *Kosma Palm Oil Mill Sdn Bhd v Koperasi Serbausaha Makmur Bhd* [2004] 1 MLJ 257; [2003] 4 CLJ 1, diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan seperti berikut:

> The onus is on the applicants to demonstrate the existence of special circumstances to justify the grant of a stay of execution. The reason must relate to the enforcement of the judgment. They must be deposed in the affidavit filed in support of the application. Where it is alleged that there is a danger of the unsuccessful party not being repaid if its appeal is successful for any reason like, for instance, the insolvency of the other party, this must be shown in the affidavit.

[5] Dalam kes *Walter a/l Pathrose Gomez & Ors v Sentul Raya Sdn Bhd* [2005] 6 MLJ 555; [2005] 7 CLJ 385, telah diputuskan oleh Abdul Malik Ishak J (sekarang HMR) seperti berikut:

> Now, the term special circumstances is a term to denote a combination of certain determining factors that are usually demonstrated by affidavit evidence in order to persuade the court that it is a just and appropriate case to grant a stay in the circumstances.

[6] Dalam kes *Government of Malaysia v Datuk Haji Kadir Mohamad Mastan and another application* [1993] 3 MLJ 514; [1993] 4 CLJ 98, Yang Arif Pesuruhjaya Kehakiman Ian Chin (ketika itu) memutuskan:

> Special circumstances, as the phrase implies, must be special under the circumstances as distinguished from ordinary circumstances. It must be something exceptional in character, something that exceeds or excels in some way that which is usual or common.

[7] Dalam kes *Low Nam Hui & Sons Sdn Bhd & Huang Yan Teo* [2007] 7 MLJ 13; [2007] 6 AMR 649, Mahkamah Rayuan memutuskan:

> The statutes or the rules of court do not define what constitutes a special circumstance. This is left pratically to the opinion and judicial discretion of the

presiding judges. In a nutshell, a special circumstance must mean something out of the ordinary or something unusual. The category of special circumstances can never be limited or closed, as from time to time and case to case different and various factors may be accepted as special circumstances. The judge sitting alone or the judges of an appellate court must decide, on the available evidence disclosed in the competing affidavits before him or them, whether there are special circumstances relating to the enforcement of the order or judgment in order to justify a stay of the order or judgment appealed against, and on what terms, if any, which are reasonable. There may be situation in which one single factor by itself will not constitute a special circumstance. Depending on the facts of the case, there may also be a situation in which merit of the appeal and one or more factors considered together may amount to a special circumstance justifying a stay.

[8] Akhirnya, dalam kes *Vijendran Ponniah v MBF Country Homes & Resorts Sdn Bhd* [2002] 1 MLJ 535; [2003] 2 AMR 82, Yang Arif Hakim Abdul Malik Ishak (sekarang HMR) memberikan pandangannya bahawa 'mere averments that there are special circumstances without alluding to them in specific terms by way of affidavits cannot constitute special circumstances'. Oleh itu persoalan sama ada terdapat hal keadaan khas untuk penggantungan pelaksanaan penghakiman dalam kes di sini, mahkamah perlu melihat dan meneliti afidavit-afidavit yang telah difailkan oleh plaintif di sini. Merit rayuan yang dihujahkan oleh peguam plaintif pada pandangan saya adalah tidak berkaitan dan bukanlah merupakan satu hal keadaan khas untuk penggantungan pelaksanaan dalam kes ini. Tumpuan perlu diberikan hanyalah kepada keadaan khas seperti dideposkan oleh deponan plaintif di para 7–33 afidavit sokongan di lampiran 86 serta para 3 dan 4 dalam afidavit sokongan di lampiran 89.

[9] Plaintif menyatakan bahawa antara perintah mahkamah bertarikh 10 Jun 2009 tersebut adalah satu injunksi diberikan kepada defendan yang memaksa plaintif menyerahkan semula suratan hakmilik yang telah dipecahbahagi berkenaan hartanah yang berkaitan kepada defendan. Plaintif seterusnya menyatakan bahawa mereka telah melakukan tindakan untuk pecahbahagian serta ubah syarat hartanah tersebut berdasarkan kepada satu *power of attorney* bertarikh 20 Mac 1997 yang diberikan oleh defendan. Di bawah *power of attorney* tersebut plaintif berhak untuk dibayar balik kesemua wang-wang dibayar oleh plaintif dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab mereka untuk memajukan hartanah tersebut. Sehubungan dengan itu, plaintif telah mengeluarkan belanja yang besar bagi tujuan pembayaran fi-fi permohonan, premium-premium tanah, konsultan, caruman simpanan serta bayaran bagi kos-kos lain yang diarahkan oleh pihak-pihak berkuasa. Segala bayaran tersebut yang telah terakru tidak mungkin akan dapat dikutip balik oleh plaintif. Oleh itu plaintif menyatakan bahawa mereka mempunyai satu 'agency

lien' terhadap suratan hakmilik bagi hartanah tersebut sehingga pembayaran balik segala wang yang mereka telah belanjakan. Jika tiada penangguhan pelaksanaan, maka suratan hakmilik itu akan dikembalikan kepada defendan dan ini akan menyebabkan plaintif akan kehilangan 'agency lien' mereka dan kesan kehilangan 'agency lien' itu tidak dapat dikembalikan sekiranya plaintif berjaya dalam rayuan mereka. Ini akan menjadikan keputusan rayuan tersebut menjadi sia-sia. Oleh yang demikian, plaintif memohon agar status quo dikekalkan sehingga rayuan mereka dilupuskan oleh Mahkamah Rayuan.

[10] Plaintif menyatakan juga bahawa di awal prosiding dalam kes ini, mahkamah pada awalnya telah menolak permohonan defendan untuk injunksi mandatori secara intelokutori. Defendan telah memfailkan rayuan terhadap penolakan tersebut dan rayuan itu masih berjalan di Mahkamah Rayuan.

[11] Isu kedua yang ditimbulkan oleh plaintif adalah bahawa berdasarkan kepada perintah mahkamah bertarikh 10 Jun 2009 tersebut, plaintif juga telah diarahkan untuk menyerahkan akaun projek yang dibuka di bawah s 7A Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 kepada syarikat pengganti yang dilantik oleh defendan untuk menggantikan plaintif dalam memajukan hartanah tersebut iaitu Syarikat Kong Sun Construction Sdn Bhd. Plaintif menyatakan bahawa akaun projek itu merupakan satu akaun amanah dan wang-wang yang dipegang di dalam akaun itu adalah untuk faedah dan munafaat kira-kira 86 pembeli-pembeli bagi projek pembangunan hartanah tersebut. Akaun amanah itu tidak boleh ditamatkan atau dipindahkan tanpa persetujuan kesemua 86 pembeli rumah tersebut yang hanya boleh digunakan bagi maksud perjanjian jual beli yang telah ditandatangani oleh 86 pembeli rumah tersebut sahaja. Kebenaran 86 pembeli rumah itu masih belum diperolehi oleh defendan. Plaintif berhujah sekiranya tiada penggantungan perintah mahkamah ini, kesannya ialah bahawa plaintif akan dipertanggungjawabkan dan didedahkan kepada tindakan pecah amanah terhadap akaun amanah tersebut.

[12] Plaintif juga mendeposkan bahawa Syarikat Kong Sun Construction Sdn Bhd yang dilantik oleh defendan untuk menggantikan plaintif telah gagal untuk menyiapkan 86 rumah yang dibeli oleh pembeli-pembeli rumah dalam projek pembangunan tersebut. Defendan juga telah mengambil tindakan dengan menamatkan pelantikan syarikat tersebut sebagai pemaju projek pembangunan atas hartanah defendan tersebut. Carian syarikat daripada Suruhanjaya Syarikat Malaysia (eksh DS7) menunjukkan status syarikat tersebut adalah dalam proses penggulungan. Plaintif berhujah bahawa penggantungan pelaksanaan tidak akan memperjudiskan defendan oleh

kerana defendan juga merupakan penanda tangan bersama kepada akaun projek tersebut.

[13] Plaintif seterusnya mendeposkan bahawa perintah injunksi mahkamah itu juga menghendaki plaintif memberikan kerjasama kepada Syarikat Kong Sun Construction Sdn Bhd dalam kesemua perkara berkaitan dengan projek pembangunan hartanah tersebut termasuk memindah kesemua kebenaran yang diberikan oleh pihak berkuasa serta untuk mendapatkan pengecualian daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan berkaitan keperluan mendapatkan permit iklan dan jualan serta lesen pemaju perumahan. Oleh kerana perlantikan Syarikat Kong Sun Construction Sdn Bhd telah ditamatkan oleh defendan dan sedang dalam proses penggulunggan, maka defendan tidak diprejudiskan sekiranya perintah mahkamah ini digantung.

[14] Mahkamah juga telah memerintahkan bahawa ganti rugi yang kena dibayar oleh plaintif kepada defendan supaya ditaksirkan oleh pendaftar. Plaintif percaya bahawa tiada apa-apa wang ganti rugi kena dibayar oleh plaintif kepada defendan di bawah akaun 'Development Rights Agreement' yang berkenaan oleh kerana jumlah wang dalam akaun itu adalah lebih kecil jika dibandingkan dengan jumlah wang yang telah dibayar oleh plaintif kepada defendan di bawah akaun tersebut. Jumlah yang telah dibayar oleh plaintif kepada defendan di bawah akaun tersebut adalah berjumlah RM13,068,958.32.

[15] Plaintif juga menyatakan bahawa seramai tidak kurang daripada 60 pembeli rumah telah memfailkan tuntutan terhadap plaintif bagi mendapatkan semula wang-wang dan denda lewat. Defendan sebagai tuan punya tanah dan juga salah satu pihak dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani yang telah dianggap memungkiri perjanjian apabila mengambil balik milikan tanah tersebut pada 18 Februari 2002. Ini akan mendatangkan kesusahan yang amat teruk kepada plaintif jika penghakiman tidak digantung. Penggantungan penghakiman tidak akan memprejudiskan defendan oleh kerana defendan telah menerima munafaat secara tunai tidak kurang dari RM13,068,958.32 daripada plaintif dan hartanah tersebut masih berada dalam pegangan defendan bebas daripada sebarang bebanan (encumbrances).

[16] Setelah meneliti fakta yang dideposkan dalam afidavit-afidavit mereka, saya berpuashati bahawa plaintif telah berjaya menunjukkan terdapat satu hal keadaan khas untuk membenarkan penggantungan pelaksanaan penghakiman

mahkamah ini bertarikh 10 Jun 2009 tersebut. Dengan sebab itu saya telah membenarkan permohonan plaintif di lampiran 87 dengan kos.

Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum